

Altenau

## Kis nyaraló vagy lakóház kb. 95 m<sup>2</sup> lakóterülettel Altenau központjában

VP azonosító: 25323104



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 129.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 94 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Áttekintés

VP azonosító	25323104
Hasznos lakótér	ca. 95 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1900

Vételár	129.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 20 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.07.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	96.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900



VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





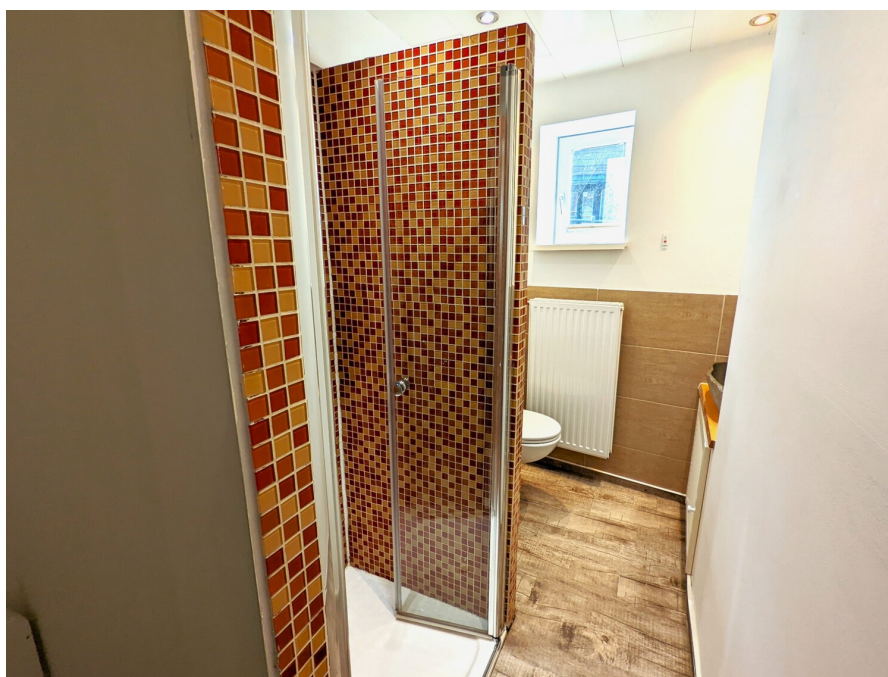
VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2. von Rechts)  
und sein freundliches Team

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/harz](http://www.von-poll.com/harz)

VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az első benyomás

Bájos családi ház közvetlenül az Oker folyó partján, nagy tetoterasszal. Üdvözljük ebben a jól karbantartott családi házban Altenau szívében, melyet központi, mégis természetközeli elhelyezkedése jellemez közvetlenül az Oker folyó partján. Körülbelül 95 m<sup>2</sup> lakóterületével és körülbelül 94 m<sup>2</sup>-es telekméretével a ház vonzó lehetőségeket kínál mind hangulatos otthonként, mind kényelmes nyaralóként. Az eredetileg 1900-ban épült ingatlan 2017-ben átfogó felújításon esett át, és azóta modern, hívogató állapotban került bemutatásra, amely megőrzi a ház jellegét, miközben kortárs lakhatási kényelmet kínál. A berendezési tárgyak és berendezések standard minőségűek, és azoknak a vásárlóknak szólnak, akik értékelik a jól karbantartott összképet. Az optimális elrendezés összesen három szobát biztosít, köztük két különálló hálószobát, amelyek ideálisak párok, kis családok vagy vendégek számára. A nappali a ház központi szívének alkotja, és pihenésre és kikapcsolódásra csábít. A nagy ablakok kellemes megvilágítást biztosítanak, és barátságos légkört teremtenek. A különálló konyha teljesen felszerelt minden szükséges beépített készülékkel, így a mindennapi főzés gyerekjáték. A funkcionalitás és a könnyű kezelhetőség itt kiemelkedő, ami különösen kényelmessé teszi. A fürdőszobát is modernizálták, zuhanyzóval és WC-vel rendelkezik. Az ingatlan különleges fénypontja a tágas tetoterasz, amely kellemes szabadtéri kikapcsolódási lehetőséget kínál. Akár reggelirol, pihentető délutánokról, akár hangulatos estéről van szó a környező természetre néző kilátással – ez a tér sokoldalú lehetőségeket kínál. További praktikus részletek gazdagítják a kínálatot: Kívül egy kerti fészer található, amely további tárolóhelyet biztosít kerti szerszámok, kerékpárok vagy szezonális cikkek számára. A futást egy gazdaságos és megbízható központi futási rendszer biztosítja, amely egész évben kellemes hőmérsékletet biztosít. Altenau környéke a központi elhelyezkedés és a természeti környezet sikeres kombinációjával büszkélkedhet. Bevásárlási lehetőségek, éttermek és szabadidős tevékenységek könnyen elérhetők, valamint számos túraútvonal és kirándulási hely. A hosszú távú bérbeadás a befektetők számára is vonzó lehetőség. Az elmúlt években havi nettó 650 eurós bérleti díjat értek el. Ez a jól karbantartott családi ház Altenauban kompakt lakóteret, modern felszereltséget és kiváló elhelyezkedést kínál – ideális a zökkenőmentes élethez vagy a pihentető nyaraláshoz a Felső-Harz-hegységben. Az ingatlan elonyeinek első kézből történő megtapasztalásához ajánlott a megtekintése. Érdeklődés esetén örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot. Finanszírozási lehetőségekkel kapcsolatban kérjük, vegye fel a kapcsolatot Keller asszonnyal a von Poll Finance-nál.



**VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau**

## Minden a helyszínról

Die ehemals freie Bergstadt Altenau ist Bestandteil der Ortschaft Bergstadt Altenau-Schulenberg im Oberharz in der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Altenau ist ein staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort im Oberharz. Altenau erhielt im Jahre 1617 Stadtrechte. Von 1972 bis 2014 gehörte die Bergstadt Altenau der Samtgemeinde Oberharz an.

Der Ort liegt zentral im Oberharz. Clausthal-Zellerfeld im Westen ist etwa zehn Kilometer, Goslar im Norden etwa 15 km und Osterode am Harz im Südwesten etwa 25 km entfernt. Östlich der Bergstadt befindet sich in zwölf Kilometern Entfernung der Gipfel des Brockens, den man von vielen Stellen Altenaus aus sehen kann. Altenau wird von Süd nach Nord von der Oker durchflossen. Weitere Bäche münden im Stadtgebiet in die Oker und verleihen Altenau ein Stadtbild mit zahlreichen Tälern und Hügelkuppen. Die Umgebung ist stark bewaldet.

Altenau ist heute ein heilklimatischer Kurort. Die Stadt wird von alten Bergmannshäusern aus der Zeit, als Altenau freie Bergstadt war, geprägt. Typisch für die Region ist die Verwendung von Holz als Baumaterial. Im Ort befindet sich die relativ kleine Holzkirche St. Nikolai, die im 17. Jahrhundert erbaut wurde. Die Häuser sind von alters her gut den harten Wintern angepasst und haben einen für den Harz typischen architektonischen Stil. Westlich der Ortsmitte liegt die Schützenklippe, von der aus sich ein Panoramablick über den Ort bietet.

2004 wurde in Altenau der größte Kräuterpark Deutschlands eröffnet. Viele tausend Touristen besuchen jährlich den ganzjährig gepflegten botanischen Garten, der eine Vielzahl an Varietäten zeigt. Weitere Sehenswürdigkeiten erreicht man über Wanderwege zu Fuß. So gelangt man über den Harzer Hexenstieg zum Dammgraben mit dem Dammhaus sowie dem Polsterberger Hubhaus. Des Weiteren führen Wanderwege zum Kellwassertal an der Vorsperre zur Okertalsperre sowie nach Torfhaus in den Nationalpark Harz. Die Heimatstube in Altenau bietet einen Einblick in die Geschichte des Oberharzes. Die dortige Ausstellung widmet sich besonders der Darstellung der Lebensumstände im Oberharz, die stark durch den Bergbau und die von ihm abhängigen Berufszweige – Hüttenwesen, Waldarbeit, Köhlerei und Fuhrwesen – geprägt waren. Ein wichtiger Schwerpunkt der Sammlung stellt das Lebenswerk des Künstlers Karl Reinecke-Altenau dar.

Altenau liegt an der Bundesstraße 498, die von Goslar nach Osterode führt. Über eine etwa acht Kilometer lange und bis zu neun Prozent steile Landstraße, die „Steile Wand“, erhält man in Torfhaus Anschluss an die B 4.

Omnibusse der RBB fahren nach Clausthal-Zellerfeld und Sankt Andreasberg. Zudem ist Altenau Endpunkt einer Fernbuslinie von Berlin, der so genannten BEX-Buslinie.

VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.7.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)